

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIII
Literatur- und Abbildungsverzeichnis .....	XV
<b>1. Niederösterreichische Bauordnung 2014 .....</b>	<b>1</b>
1.1. Einleitung und historische Entwicklung .....	1
1.1.1. Verfassungsrechtliche Grundlagen .....	1
1.1.2. Historische Entwicklung .....	2
1.2. Geltungsbereich und Anwendbarkeit .....	3
1.3. Zuständigkeit und Instanzenzug .....	4
1.3.1. Erste Instanz .....	4
1.3.2. Zweite Instanz .....	4
1.3.3. Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht .....	5
1.3.3.1. Aufschiebende Wirkung .....	8
1.4. Fristen und Säumnis von Behörden .....	9
1.4.1. Devolutionsantrag .....	9
1.4.2. Säumnisbeschwerde .....	10
1.4.3. Fristsetzungsantrag .....	11
1.5. Legaldefinitionen (§ 4) .....	12
1.6. Bauplatzgestaltung (§ 11) .....	14
1.6.1. Bauplatz .....	14
1.6.2. Änderung von Grundstücksgrenzen (§ 10) .....	16
1.6.3. Grundabtretung für Verkehrsflächen (§ 12) .....	20
1.6.4. Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a) .....	22
1.6.5. Bauverbot (§ 13) .....	22
1.7. Bauvorhaben .....	23
1.7.1. Bewilligungspflichtige Bauvorhaben (§ 14) .....	23
1.7.1.1. Ablauf des Baubewilligungsverfahrens .....	25
1.7.1.1.1. Antrag .....	25
1.7.1.1.2. Antragsbeilagen (§ 18) .....	26
1.7.1.1.3. Vorfrage des Grenzverlaufs .....	28
1.7.1.1.4. Zuständigkeit, Formmängel und Verbesserungsauftrag .....	31
1.7.1.1.5. Vorprüfung (§ 20) .....	32
1.7.1.1.6. Verfahren mit Parteien und Nachbarn (§ 21) .....	34
1.7.1.2. Baubewilligung (§ 23) .....	43
1.7.1.2.1. Inhalt .....	44
1.7.1.2.2. Zustellung des Baubewilligungsbescheids .....	46

## Inhaltsverzeichnis

---

1.7.1.2.3.	Kosten .....	46
1.7.1.2.4.	Nichtigkeit des (Baubewilligungs-)Bescheids .....	47
1.7.1.2.5.	Zusammenfassung des Instanzenzugs beim Baubewilligungsbescheid .....	48
1.7.1.3.	Bauausführung .....	49
1.7.1.3.1.	Ausführungsfristen (§ 24) .....	49
1.7.1.3.2.	Verlängerung der Ausführungsfristen .....	51
1.7.1.3.3.	Fachleute (§ 25) .....	53
1.7.2.	Anzeigepflichtige Bauvorhaben (§ 15) .....	54
1.7.2.1.	Ablauf des Bauanzeigeverfahrens .....	55
1.7.2.2.	Nachbarn .....	56
1.7.2.3.	Irrtümliche falsche Beurteilung .....	57
1.7.2.4.	Ausführungsfristen .....	57
1.7.3.	Meldepflichtige Vorhaben (§ 16) .....	58
1.7.3.1.	Allgemeines .....	58
1.7.3.2.	Vorübergehende Betreuungseinrichtungen (§ 16a) ...	59
1.7.4.	Bewilligungs-, anzeigen- und meldefreie Vorhaben (§ 17) .....	60
1.7.5.	Baubeginn (§ 26) .....	62
1.8.	Inanspruchnahme Nachbargrundstücke (§ 7) .....	63
1.8.1.	Allgemeines .....	63
1.8.2.	Schornstein .....	64
1.8.3.	Niederschlagswässer .....	64
1.8.4.	Gemeinsame brandabschnittsbildende Wand .....	64
1.8.5.	Beweissicherung .....	65
1.8.6.	Verweigerung und bescheidmäßiger Auftrag zur Duldung .....	65
1.9.	Überprüfungen während der Bauausführung .....	66
1.9.1.	Überprüfung der Bauausführung (§ 27) .....	66
1.9.2.	Behebung von Baumängeln (§ 28) .....	67
1.9.3.	Baueinstellung (§ 29) .....	67
1.10.	Fertigstellung und Registrierung .....	68
1.10.1.	Fertigstellungsanzeige (§ 30) .....	68
1.10.2.	Registrierung mittelgroßer Feuerungsanlagen (§ 30a) .....	70
1.10.3.	Orientierungszeichen und Straßenbeleuchtung (§ 31) .....	70
1.11.	Überprüfung des Bauzustands .....	71
1.11.1.	Periodische Überprüfungen von Anlagen (§ 32) ....	71
1.11.2.	Maßnahmen zur Anpassung der Emissionsgrenzwerte (§ 32a) .....	72
1.11.3.	Kontrollsysteem zu Energieausweisen und Prüfberichten (§§ 33, 33a) .....	72

1.11.4.	Vermeidung und Behebung von Baugebrechen (§ 34) .....	73
1.11.4.1.	Instandhaltungspflicht .....	73
1.11.4.2.	Baugebrechen .....	73
1.11.4.3.	Anforderung von Nachweisen durch die Baubehörde ...	75
1.11.4.4.	Parteistellung der Nachbarn .....	75
1.11.5.	Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag (§ 35) ...	76
1.11.5.1.	Sicherungsmaßnahmen .....	76
1.11.5.2.	Abbruchauftrag .....	77
1.11.5.3.	Nutzungsuntersagung .....	78
1.11.5.4.	Überprüfung durch die Baubehörde .....	79
1.11.6.	Sofortmaßnahmen (§ 36) .....	79
1.11.7.	Verwaltungsübertretungen (§ 37) .....	80
1.12.	Abgaben .....	82
1.12.1.	Aufschließungsabgabe <sup>425</sup> (§ 38) .....	82
1.12.2.	Ergänzungsabgabe (§ 39) .....	84
1.12.3.	Grundabtretungs-Ausgleichsabgabe (§ 40) .....	85
1.12.4.	Stellplatz-Ausgleichsabgabe für Kfz und Fahrräder (§ 41) .....	85
1.12.5.	Spielplatz-Ausgleichsabgabe (§ 42) .....	86
1.13.	Bautechnik .....	86
1.13.1.	Grundsätzliches (§ 43) .....	86
1.13.2.	Energieausweis (§ 44) .....	87
1.13.3.	Wasser- und entsorgung (§§ 45, 45a) .....	87
1.13.4.	Barrierefreiheit (§ 46) .....	88
1.13.5.	Ausstattung der Wohnungen (§ 47) .....	89
1.13.6.	Immissionsschutz (§ 48) .....	89
1.13.7.	Anordnung von Bauwerken auf einem Grundstück (§ 49) .....	91
1.13.8.	Bauwich und Straßenfluchtlinie (§§ 50–52) .....	91
1.13.9.	Höhe von Bauwerken (§ 53) .....	94
1.13.10.	Bauwerke im Bauland ohne Bebauungsplan (§ 54) ....	100
1.13.11.	Bauwerke im Grünl und auf Verkehrsflächen (§ 55) .....	101
1.13.12.	Ortsbildschutz (§ 56) .....	102
1.13.13.	Abstellanlagen für Kfz sowie Ein- und Ausfahrten (§ 63) .....	103
1.13.14.	Abstellanlagen für Fahrräder (§ 65) .....	105
1.13.15.	Errichtung nichtöffentlicher Spielplätze (§ 66) .....	105
1.13.16.	Errichtung von Photovoltaikanlagen (§ 66a) .....	106
1.13.17.	Veränderung der Höhenlage und des Bezugsniveaus (§ 67) .....	106

1.13.18.	Abbruch von Bauwerken (§ 68) .....	108
1.13.19.	Sanierung von Abweichungen im Altbestand (§ 70) ...	109
<b>2. Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz</b>	.....	<b>111</b>
2.1.	Einleitung und historische Entwicklung .....	111
2.2.	Raumordnung und Leitziele .....	112
2.2.1.	Örtliche und überörtliche Raumordnung .....	112
2.2.2.	Leitziele (§ 1) .....	113
2.2.3.	Verträglichkeitsprüfung bei Europaschutzgebieten (§ 2) .....	115
2.3.	Überörtliche Raumplanung .....	115
2.3.1.	Grundlagenforschung (§ 3) .....	115
2.3.2.	Erstmalige Umwidmungen und Beschränkungen ...	116
2.3.3.	Verfahren (§ 4) .....	117
2.3.4.	Änderung von Raumordnungsprogrammen und Siedlungsgrenzen (§ 5) .....	118
2.3.5.	Raumordnungsbeirat (§ 7) .....	119
2.3.6.	Regionale Raumordnungsprogramme (§ 10) .....	120
2.3.7.	Sektorale Raumordnungsprogramme (§ 11) .....	120
2.3.8.	Überörtliche Raumordnungs- und Entwicklungs- konzepte (§ 12) .....	121
2.4.	Örtliche Raumordnung .....	122
2.4.1.	Örtliches Entwicklungskonzept (§ 13) .....	122
2.4.2.	Flächenwidmungsplan (§ 14) .....	123
2.4.2.1.	Planungsrichtlinien .....	125
2.4.2.2.	Widmungen und Kenntlichmachungen (§ 15) .....	130
2.4.2.3.	Widmungsver- und gebote (§ 15) .....	131
2.4.2.4.	Dauerschallpegel .....	132
2.4.3.	Widmungskategorien .....	133
2.4.3.1.	Bauland (§ 16) .....	133
2.4.3.1.1.	Hochhauszonen .....	136
2.4.3.1.2.	Aufschließungszonen .....	137
2.4.3.1.3.	Vertragsraumordnung und Baulandbefristung (§ 17) ...	137
2.4.3.1.4.	Gebiete für Handelseinrichtungen (§ 18) .....	139
2.4.3.2.	Verkehrsflächen (§ 19) .....	140
2.4.3.3.	Grünland (§ 20) .....	141
2.4.3.3.1.	Widmungsarten .....	141
2.4.3.3.2.	Standortabgabe .....	153
2.4.3.4.	Vorbehaltssflächen (§ 22) .....	153
2.4.4.	Örtliches Raumordnungsprogramm .....	154
2.4.4.1.	Erlassung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (§ 24) .....	154

2.4.4.2.	Änderung des Örtlichen Raumordnungsprogramms (§ 25) .....	156
2.4.4.2.1.	Ordentliches Verfahren .....	157
2.4.4.2.2.	Beschleunigtes Verfahren (§ 25a) .....	157
2.4.4.3.	Bausperre (§ 26) .....	158
2.4.4.4.	Entschädigung (§ 27) .....	160
2.4.5.	Bebauungsplan .....	161
2.4.5.1.	Allgemeines (§ 29) .....	161
2.4.5.2.	Inhalt des Bebauungsplans (§ 30) .....	162
2.4.5.2.1.	Straßenfluchlinien .....	163
2.4.5.2.2.	Bebauungsweise (§ 31) .....	163
2.4.5.2.3.	Bebauungshöhe (§ 31) .....	167
2.4.5.2.4.	Fakultativer Inhalt des Bebauungsplans (§ 30) .....	168
2.4.5.3.	Erlassung des Bebauungsplans (§ 33) .....	169
2.4.5.4.	Änderung des Bebauungsplans (§ 34) .....	170
2.4.5.5.	Bausperre (§ 35) .....	171
2.4.5.6.	Entschädigung (§ 36) .....	171
2.4.6.	Baulandumlegung .....	172
2.4.6.1.	Allgemeines (§ 37) .....	172
2.4.6.2.	Verfahren .....	172
2.4.6.2.1.	Einleitung (§ 38) .....	172
2.4.6.2.2.	Wirkungen der Verfahrenseinleitung (§ 39) .....	174
2.4.6.2.3.	Einstellung des Verfahrens (§ 40) .....	174
2.4.6.2.4.	Umlegungsplan (§§ 41, 42, 43) .....	175
2.4.6.2.5.	Umlegungsbescheid und dessen Rechtswirkungen (§ 44, 45) .....	176
2.4.6.2.6.	Rechte Dritter (§ 46) .....	178
2.4.6.2.7.	Gebühren und Kosten (§ 47) .....	179
2.4.7.	Bauverbot (§ 53) .....	179
 <b>Anhang</b>		
NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) .....		181
NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) .....		293
Stichwortverzeichnis .....		373